

УДК 331.03:658.015

В. И. ТОРКАТЮК, докт. техн. наук, Н. П. ПАН, канд. техн. наук, В. И. УГЛОВ

А. В. ЛЕВИЦКИЙ, Е. В. МУРАЕВ, А. Л. ШУТЕНКО, О. С. ВОРОНИНА

Г. А. КОНЫШИВ, Т. Н. ВЕТРЕНКО-ХРУСТАЛЕВА

Национальная академия городского хозяйства, г. Харьков

## УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ КАК ОСНОВНОЕ ЗВЕНО ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА ЭНЕРГО- И РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЯ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

*В работе рассматривается система реструктуризации параметров управления жилищным фондом с помощью управляющих компаний, организационно-правовая форма, организационная структура, контроль качества жилищно-коммунальных услуг. Рассматривается экономический механизм энерго- и ресурсосбережения в жилищно-коммунальной отрасли на всех уровнях управления и предоставления жилищно-коммунальных услуг, что на основе синергизма должно привести к повышению эффективного функционирования жилищно-коммунального комплекса.*

*У роботі розглядається система реструктуризації параметрів управління житловим фондом за допомогою керуючих компаній, організаційно-правова форма, організаційна структура, контроль якості житлово-комунальних послуг. Розглядається економічний механізм енерго- й ресурсозбереження в житлово-комунальній галузі на всіх рівнях управління й надання житлово-комунальних послуг, що на підставі синергізма повинно привести до підвищення ефективного функціонування житлово-комунального комплексу.*

**Актуальность данной работы** обусловлена тем, что проблема рационального использования, сохранения и эффективного использования энергии в энергетике и промышленности Украины имеет чрезвычайно важное значение. Энергетика Украины в ближайшей перспективе будет как и ранее базироваться в основном на использовании органического топлива с преобладающей долей его использования в теплоэнергетическом и теплотехническом оборудовании промышленной и коммунальной энергетике. Поэтому наибольшим потенциалом по энергосбережению и улучшению экологических показателей, в том числе уменьшению объемов выбросов парниковых газов, имеют тепловые хозяйства именно этих отраслей энергетики. Именно они должны рассматриваться как приоритетные для финансирования проектов, которые направлены на модернизацию оборудования.

Жилищно-коммунальная отрасль является одной из наиболее энерго- и ресурсоемких отраслей.

Однако ряд публикаций по этой проблеме [1, 2] не дают исчерпывающего ответа по экономическому механизму энерго- и ресурсосбережения вообще и в жилищно-коммунальной отрасли в частности.

Отсутствие обоснованной налоговой базы, отсутствие инвестиций ставят жилищно-коммунальное хозяйство Украины в чрезвычайно-трудное положение: исчерпанные мощности коммунальных предприятий требуют увеличения тарифов на жилищно-коммунальные услуги, которые ложатся непомерным грузом на плечи населения, что не способствует социально-экономической стабильности общества в Украине. Промедление со стратегической переориентацией национальной экономической политики в сторону регионов, муниципальных коммунальных хозяйств может в недалекой перспективе привести к кризисному состоянию экономики Украины ещё в более тяжелых масштабах. Поэтому уже сейчас энергетические проблемы городов должны стать проблемами национальной экономической безопасности Украины.

Несмотря на то, что состояние жилищно-коммунальной отрасли угрожает национальной безопасности Украины, разработка и внедрение энергосберегающих проектов в городах и

регионах не получила должного развития.

В связи с этим *целью настоящей работы* является разработка научно-обоснованных рекомендаций по формированию синергетических полидименсиональных структур в лице управляющих компаний, которые должны стать основным звеном экономического механизма энерго- и ресурсосбережения в жилищно-коммунальной отрасли.

Решая поставленную задачу необходимо исходить из того, что повышение энергоэффективности жилищно-коммунальной отрасли, подготовки и внедрения энерго- и ресурсосберегающих проектов на коммунальных предприятиях приобрело ещё большую актуальность в связи с недавним подорожанием энергетических ресурсов. По данным экспертов института местного развития, энергоэффективность коммунальных предприятий Украины в 2–3 раза ниже, чем в странах Европейского Союза, потери при предоставлении услуг водоснабжения и теплоснабжения превышают 30 % [4].

Основной причиной неудовлетворительного состояния работ по энерго- и ресурсосбережению в жилищно-коммунальной отрасли является отсутствие экономического механизма повышения эффективности таких проектов, а также отсутствие мотивации персонала повышения энергоэффективности при предоставлении жилищно-коммунальных услуг.

Из-за низкой энергоэффективности коммунальных предприятий фактические расходы по всем подотраслям жилищно-коммунального хозяйства Украины в 2004 году превышали доходы удержанные (рис.1). При этом только в подотрасли по обслуживанию и содержанию жилищного фонда доходы начисленные равняются доходам удержанным.



Рис. 1. Соотношение доходов и расходов по отдельным отраслям жилищно-коммунального хозяйства Украины в 2004 году

Таким образом, подотрасль по обслуживанию и содержанию жилищного фонда является наименее убыточной по сравнению с подотраслями теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а это значит, что данная подотрасль является наиболее привлекательной для привлечения частного бизнеса.

В настоящей работе рассматривается возможность привлечения частного бизнеса в подотрасль по обслуживанию и содержанию жилищного фонда, а также реструктуризация системы управления жилищно-коммунальным хозяйством в процессе развития и реформирования отрасли на среднесрочную и долгосрочную перспективу. на примере г. Харькова.

Существующая организационная структура по управлению жилищно-коммунальным хозяйством г. Харькова представлена на рис. 2. На 1 января 2006 года в Харькове создано 172 объединения совладельцев многоквартирных домов и 8 частных ЖЭКов. Динамика общей площади объединений совладельцев многоквартирных домов г. Харькова. на период с 2002 по

2005 гг. представлена на рис. 3

Несмотря на рост объединений совладельцев многоквартирных домов, жилищная площадь, обслуживаемая частными ЖЭКаами и объединениями совладельцев многоквартирных домов на 1 января 2006 года, не превышает 1 % от общей площади жилищного фонда г. Харькова.

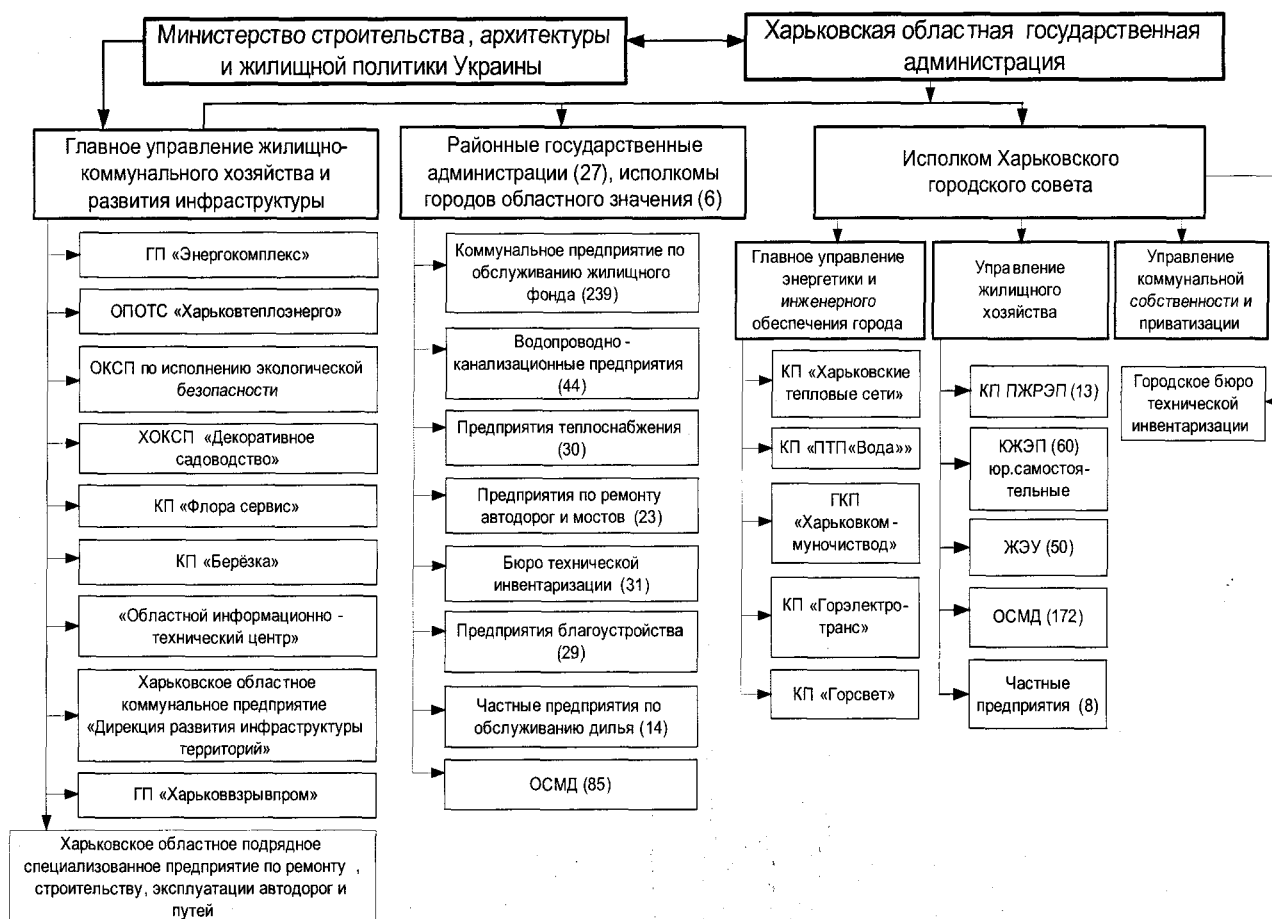


Рис. 2. Структура управления жилищно-коммунальным хозяйством Харьковского региона

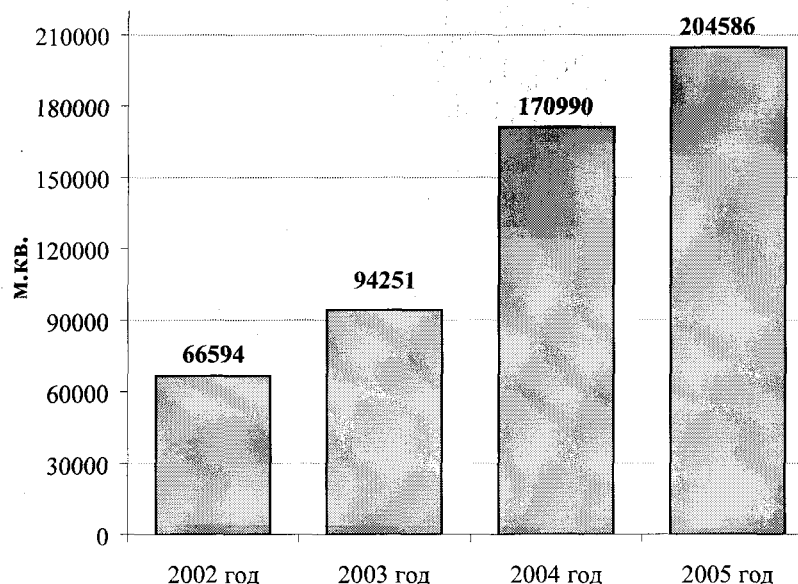


Рис. 3. Динамика общей площади объединений совладельцев многоквартирных домов г. Харькова.

Таким образом, принятая в г.Харькове стратегия на создание объединений совладельцев многоквартирных домов и передача жилищного фонда в делегированное управление частным ЖЭКом, не принесла ожидаемого успеха.

Опыт реформирования жилищно-коммунального хозяйства в странах СНГ и в частности в России показал, что внедрение в сферу жилищно-коммунального хозяйства управляющих компаний, функционирующих по рыночным принципам позволяет не только достичь более высокого уровня предоставления жилищно-коммунальных услуг, но и отрегулировать, вывести на цивилизованный уровень отношения предприятий жилищного хозяйств с населением, с одной стороны, и с поставщиками коммунальных услуг, с другой [5, 6].

Управляющие компании – это организации любой формы собственности, владеющие и управляющие собственным жилищным фондом, а также управляющие жилищным фондом, переданным им в доверительное управление другими собственниками в целях осуществления эффективного управления. Заключив договор доверительного управления жилищным фондом и договор цены и качества с администрацией муниципального образования, управляющая компания обеспечивает в полном объеме работу по содержанию, эксплуатации, осуществлению поставок коммунальных услуг и т.д. Управляющая компания организует данную деятельность по своему усмотрению, а органы местного самоуправления следят лишь за изменением технического и санитарного состояния жилищного фонда и за уровнем качества и количеством предоставляемых коммунальных услуг.

В таблице приведено сравнение деятельности управляющей компании с обычным ЖЭКом, которое демонстрирует несомненное преимущество внедрения управляющих компаний в сферу жилищно-коммунального хозяйства.

Таблица

Сравнение управляющей компании с обычным ЖЭКом

Цели предприятия	
Управляющая компания	ЖЭК
Получение прибыли, расширение и диверсификация бизнеса, приобретение долгосрочных конкурентных преимуществ, увеличение объема жилищного фонда в управлении, удержание лидерства в отрасли ЖКХ города и региона	Эксплуатация и ремонт жилищного фонда, оказание коммунальных услуг населению и организациям, оказание услуг по содержанию жилищного фонда населению и т.п.
Организационно-правовая форма	
ЗАО. Цели предприятия: получение прибыли, расширение и диверсификация бизнеса, приобретение долгосрочных конкурентных преимуществ, увеличение объема жилищного фонда в управлении, удержание лидерства в отрасли ЖКХ региона и Украины	Государственное унитарное предприятие. Цели, которые ставят перед собой ЖЭК: эксплуатация и ремонт жилищного фонда, оказание коммунальных услуг населению, оказание услуг по содержанию жилищного фонда населению и т.п.
Организационная структура	
Минимальный штат высококвалифицированных управленцев. Разделение процессов управления и эксплуатации жилья. Обслуживание жилищного фонда производится на конкурентной основе Управдомами. Управдом является индивидуальным предпринимателем и обслуживает от 10 до 50 тыс. м <sup>2</sup> жилья. Функции Управдома –	Громоздкий штат АУП, как правило, неквалифицированного, т.к. очень низкая заработная плата. Отвратительный менеджмент жилищно-коммунальных предприятий создает гораздо больше проблем в отрасли, чем отсутствие инвестиционных средств, изношенные фонды и бюджетное недофинансирование. Совмещение функций управления и

<p>содержание и ремонт жилья, обеспечение санитарного состояния территории, работа с обращениями и заявками граждан. Функции управляющей компании – квалифицированный заказ, контроль качества и финансирование работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.</p>	<p>эксплуатации жилых домов приводит к постоянному росту себестоимости, опережающему темпы инфляции. Структура обременена цехами материального производства и вспомогательными службами. Все хозяйственные и производственные операции совмещаются в рамках одного предприятия. Нерегулярный и сезонный характер ряда работ приводят к потерям рабочего времени, простоям, высоким постоянным затратам. Работа неэффективна, качество – низко.</p>
<b>Система контроля качества</b>	
<p>Система контроля качества - объективная, основанная на критериях качества. Базовых критериев всего три: «улучшилось», «осталась без изменений», «ухудшилась»</p>	<p>Система контроля качества является субъективной, основанной на личных взаимоотношениях проверяющего и проверяемого. Оценивается статичное состояние жилищного фонда вне привязки к динамическому развитию ситуации. Фиксируется только факт недостатка, что никак не стимулирует к изменению ситуации в лучшую сторону</p>
<b>Оплата труда и подрядных работ</b>	
<p>За выполненные работы Управдом получает на свой счет в банке денежные средства. Это доход, из которого Управдом должен обеспечить чистоту территории, ремонт подъездов, подготовка тепловых узлов к зиме, для этого нанять необходимое количество работников, выплатить им зарплату, купить материалы, инструменты и т.д. Управдом заинтересован в жестком режиме экономии выделенных ему средств, т.к. разница между доходами и расходами Управдома составляет его собственных доход или вознаграждение, которые он непосредственно может потратить на себя. Договор с Управдомом имеет жесткие экономические санкции на случай снижения качества обслуживания жилищного фонда. Между управдомами существует конкуренция за объемы обслуживаемого жилья.</p>	<p>Оплата труда не зависит от объемов и качества выполняемых работ. Зарплата эффективного работника может быть равна заработной плате неэффективного работника. Уровень доходов работников ЖЭКа настолько низок, что квалифицированные кадры на работу в ЖЭК не идут. По причине отсутствия заинтересованности в финансовых результатах предприятия, велика коррупция руководителей ЖЭКов при распределении сторонних подрядов и закупках материалов.</p>
<b>Экономика</b>	
<p>Уровень расходов планируется от фактического уровня расходов. Система финансово устойчива. Структура себестоимости: 10-12% - условно-постоянные, 88-90% - переменные; 10-12% - накладные, 88-90% - прямые затраты. В структуре подрядных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда не менее 60%</p>	<p>Уровень затрат имеет постоянную тенденцию к росту. В случае даже небольшого снижения уровня доходов предприятие несет убытки. В структуре затрат 30-40% - условно-постоянные. В структуре производственных работ 7% и менее занимают материальные затраты, что означает, что работники ЖЭКов на работу</p>

составляют материальные затраты, что свидетельствуют о реально производимых работах по улучшению состояния жилищного фонда	ходят и зарплату получают, но реальных работ практически не производят. Коэффициент полезного действия средств, получаемых ЖЭКом составляет $\approx 30-40\%$
<b>Отношение населения</b>	
Значительное изменение отношения населения в лучшую сторону. Изменение запросов жителей от чисто технических требований к общественно значимым, социальным вопросам. Уровень платежей населения 95 %.	Крайне негативное мнение населения о работе служб ЖКХ. Жалобы на плохое обслуживание и технические неисправности. Работники ЖЭКа на вызове вовремя не являются. Неверие жителей в возможность изменить ситуацию. Недовольство ростом тарифов. Многие работы, входящие в обязанности ЖЭКов, выполняются самими жителями. И как следствие – отказ населения от оплаты услуг ЖКХ. Уровень платежей населения 60-70 %.

Используя опыт внедрения управляющих компаний в сферу управления жилищно-коммунальным хозяйством, нами предлагается реинжиниринг системы управления города Харькова с помощью управляющих компаний (рис. 4.).

Заметим, что в результате реализации реинжиниринга системы управления жилищно-коммунальным хозяйством г. Харькова, обычные ЖЭК, КЖЭП, ЖЭУ и ПЖРЭП будут преобразованы в управляющие компании с эффективным менеджментом или перестанут существовать.

Достоинством предлагаемой нами системы управления жилищно-коммунальным хозяйством города является наличие конкуренции на уровне управляющих компаний, на уровне управляющих домами, а также на уровне подрядчиков по ремонту и содержанию жилищного фонда. Управляющие компании конкурируют за право обслуживания жилищного фонда города, управляющие домами конкурируют за право обслуживания большего количества домов внутри управляющих компаний, а подрядчики конкурируют между собой за право выполнения подрядных работ по ремонту и обслуживанию жилищного фонда.

В связи с тем, что жильцы обслуживаемых управляющими компаниями домов заинтересованы в получении реальных не только жилищных, но и коммунальных услуг, возникает потребность в установке домовых приборов учета потребляемых коммунальных услуг. При установке домовых приборов учета потребляемых коммунальных услуг [7, 8] жильцы домов будут заинтересованы во внедрении с помощью управляющих компаний энерго- и ресурсосберегающих технологий как внутри дома, так и внутри квартиры, так как они будут оплачивать жилищно-коммунальные услуги согласно приборам учета, а не в соответствии с нормативами.

Коммунальные предприятия, предоставляющие коммунальные услуги для домов, в которых установлены приборы учета, не смогут получать оплату за предоставленные услуги в соответствии с нормативами, и будут вынуждены внедрять энерго- и ресурсосберегающие технологии на всех этапах производства и транспортировки коммунальных услуг. Для повышения эффективности коммунальных услуг необходимо между поставщиками и потребителями заключать соответствующие договоры. К сожалению, в настоящее время отсутствуют институциональные механизмы заключения договоров непосредственно между управляющими компаниями и поставщиками коммунальных услуг, что будет создавать определенные сложности в работе управляющих компаний, однако и существующий механизм заключения договоров между жильцами и поставщиками коммунальных услуг будет способствовать поставщикам разрабатывать и внедрять энерго- и ресурсосберегающие проекты на своих коммунальных предприятиях.

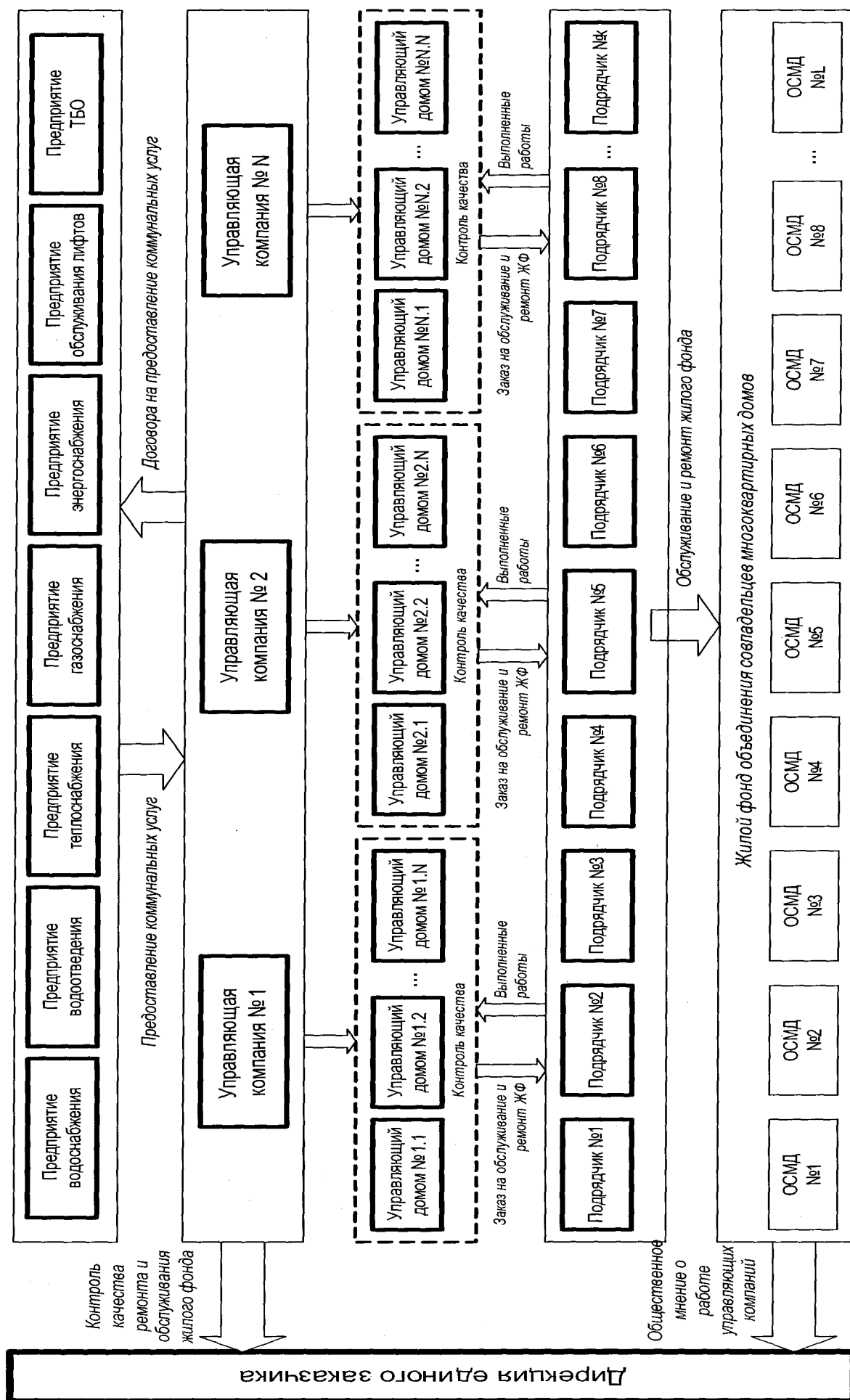


Рис. 4. Реинжиниринг системы управления жилищно-коммунальным хозяйством г. Харькова с помощью управляющих компаний

Учитывая сегодняшнее положение отрасли жилищно-коммунального хозяйства, управляющая компания будет являться важнейшим звеном его реформирования, которая не только сама будет заинтересована в результатах своей деятельности, но и создаст стимулы к повышению качества работы остальных звеньев, участвующих в процессе предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Таким образом, предлагаемая нами реструктуризация системы управления жилищно-коммунальным хозяйством г. Харькова позволит за счет внедрения рыночных отношений в сфере обслуживания жилищного фонда, решить и проблему внедрения экономических механизмов подготовки и реализации энерго- и ресурсосберегающих проектов на коммунальных предприятиях водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, а также непосредственно на жилищном фонде города.

Следует отметить, что переход на новую систему управления жилищным фондом с помощью управляющих компаний не требует никаких дополнительных финансовых средств, а наоборот, в среднесрочной и долгосрочной перспективе будет способствовать снижению бюджетной нагрузки города на жилищно-коммунальное хозяйство, которая в 2005 году в г. Харькове составила 236,3 млн грн.

#### Список литературы

1. Кругликов П. А., Кузьмин В. М., Поляк А. Б. Прогрессивные технологии для промышленной энергетики. // Тяжелое машиностроение. 2002. № 10. – С.16-19.
2. Енергетична безпека України: чинники впливу, тенденції розвитку. / За ред. М. П. Ковалка, А. К. Шидловського, В. П. Кухаря. – К.: УСЗ. 1998. – 160 с.
3. Надежность систем энергетики и их оборудования. / Под общей ред. Ю. Н. Руденко: в 4-х т. Т.1: Справочник по общим моделям анализа и синтеза надежности систем энергетики. / Под общей ред. Ю. Н. Руденко. – М.: Энергоатомиздат, 1994. – 480 с.
4. Паливно-енергетичний комплекс України. Цифри та факти. «День енергетики України» Виконачча асамблея Всесвітньої енергетичної ради. – Київ: Всеукраїнський Енергетичний Комітет України, вересень 2003 р. – 286 с.
5. Доклад Мунтяна В. Н. на Всероссийском совещании в г. Ангарске в сентябре 2003г. [www.uprawdom.ru/qa/50.2](http://uprawdom.ru/qa/50.2).
6. Ангарские компании по управлению жилищным фондом намерена выйти на российский рынок (Журнал “Профиль”) [www.uprawdom.ru/qa/137](http://www.uprawdom.ru/qa/137).
7. Шкутяк З. В. Організація обліку та аналізу використання енергії в бюджетних установах і підвищення енергоефективності комунальних підприємств м. Івано-Франківська. / Держкомітет України з енергозбереження. Національна академія наук України. Міжнародна науково-технічна конференція «Енергоефективність – 2003». – Київ, 2003. – С. П -7.
8. Долінський А. А., Чайка О. І. Енергозберігаючі технології для промисловості, комунальної та промислової теплоенергетики. / Держкомітет України з енергозбереження. Національна академія наук України. Міжнародна науково-технічна конференція «Енергоефективність – 2003». – Київ, 2003. – С. П-5–П-6.

#### THE OPERATING COMPANY AS THE BASIC PART OF ECONOMIC MECHANISM ENERGO - AND RESOURCE SAVING IN HOUSING -AND - MUNICIPAL BRANCH

V. I. Torkatiuk, Dr. Tech. Siens., N. P. Pan, Cand. Tech. Siens., V. I. Uglov, O. S. Voronina, A.V. Levizky, E. V. Muraev, A. L. Schutenko, G. A. Konyshev, T. N. Vetrenko-Hrustaleva

*In work is considered system of restructuring of parameters of management by an available housing by means of the operating companies, the organizational-legal form, organizational structure, quality assurance of housing-and-municipal services. The economic mechanism energo-and resource saving in housing-and-municipal branch at all levels of management and granting is considered*